

Wiesbaden – Klarenthal

# Heller, moderner Familienraum mit schönem Garten und ausreichend Platz zum Wohlfühlen!

Número da propriedade: 24006059



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 1.199.000 EUR • ÁREA: ca. 266,6 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 868 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24006059 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24006059 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Numa vista geral

Número da propriedade	24006059
Área	ca. 266,6 m <sup>2</sup>
Quartos	7
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	1984
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	1.199.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 69 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 24006059 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	175.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	12.07.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1984

Número da propriedade: 24006059 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 24006059 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 24006059 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 24006059 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## O imóvel





Número da propriedade: 24006059 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 24006059 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 24006059 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 24006059 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 24006059 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8,8%
513,25€	+1,8%
666,65€	+1,8%

Número da propriedade: 24006059 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

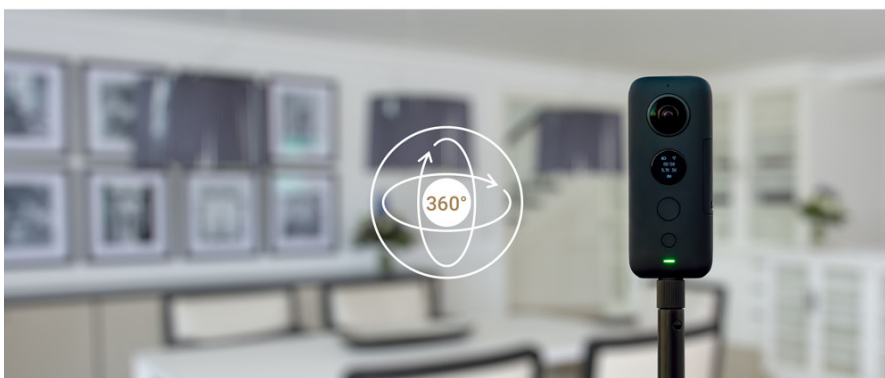
T.: 0611 - 16 02 72 0

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)



[www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 0611 - 16 02 72 0

[www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

Número da propriedade: 24006059 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige, freistehende Anwesen steht auf einem traumhaften Grundstück in familienfreundlicher Lage von Wiesbaden. Das Gebäude wurde 1984 für den Eigennutz der Familie entworfen und verbindet dezentes Design mit einem cleveren Schnitt, der eine Vielzahl an Entfaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten bietet. Bodentiefe Glasfronten, optimal nach Süd-Westen ausgerichtet, durchfluten das Erdgeschoss mit Licht, ohne von außen einsehbar zu sein. Hier erwartet Sie ein wunderbar offener Wohnraum mit anliegendem Essbereich und Zugang zum Garten, welcher viel Platz für die gesamte Familie bietet. Neben dem Küchenbereich befinden sich auf dieser Etage noch zwei Schlafzimmer, die durch ein Ankleidezimmer verbunden sind, sowie ein Kinderzimmer, ein modernes geräumiges Tageslichtbad und ein Gäste-WC. Eine große Treppe führt Sie in die untere Etage mit drei weiteren Zimmern, welche ganz Ihren Bedürfnissen entsprechend genutzt werden können – zum Beispiel als großzügiges Home-Office, Gäste- und Kinderbereich. Auch hier finden Sie ein modernes Badezimmer. Durch einen weiteren Flur erreichen Sie den geräumigen Kellerbereich, sowie einen großen Weinkeller. Mit dem Auto zu Hause angekommen, fahren Sie ganz entspannt in Ihre Doppelgarage mit elektrischen Toren. Eine Elektroladestation zu installieren ist hier sicher eine Idee wert. Das gesamte Objekt ist in einem tollen Zustand. Das Grundstück mit seinen Obstbäumen ist im Sommer eine wahre Pracht und ideal, um sich zurückzuziehen und durchzuatmen. Lassen Sie sich dieses traumhafte Objekt nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Número da propriedade: 24006059 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Detalhes do equipamento

- Einliegerwohnung
- Home-Office
- Dach gedämmt und verdichtet 2012
- Fenster aus 1995
- Garten
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Weinkeller
- Zwei Tageslichtbäder und Gäste-WC
- Begehbarer Kleiderschrank
- Bodentiefe Fenster im EG
- Wäscheabwurf
- Geräumiger Keller
- Fußbodenheizung, ideal für eine Wärmepumpe



Número da propriedade: 24006059 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Tudo sobre a localização

Klarenthal wird auch als "grünes Tor Wiesbadens" bezeichnet und charakterisiert damit seine hervorragende Lage am Hang des Taunus und vor den Toren der Stadt. Die Vorzüge der Lage am Rande eines ausgedehnten Naherholungsgebietes mit viel Wald und Wiesen, guter Luft und kilometerlangen Spazierwegen haben auch viele Wiesbadener längst erkannt. Die zahlreichen Besucher der Ausflugsgaststätten, des Tier- und Pflanzenparks Fasanerie, die jährlich stattfindenden "Klarenthaler Kulturtage" mit dem Klarenthaler Sommerfest sind gute Beispiele dafür. Klarenthal ist mit seiner Erschließung Mitte der 60er Jahre zwar einer der jüngsten Stadtteile Wiesbadens, mit seiner 700-jährigen Siedlungsgeschichte aber auch einer der ältesten Vororte der Stadt. Für die Jugendlichen und Kinder des Stadtteils stehen neben einem Jugendzentrum und Kindertagesstätten alle Schulformen zur Verfügung. Eine Grundschule, eine Gesamtschule, eine Realschule und ein Gymnasium. Auch die Hochschule RheinMain befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die tägliche Versorgung ist durch Supermärkte und verschiedene Geschäfte gesichert. Auch einige Gewerbebetriebe haben ihren Sitz in Klarenthal. Verkehrsanbindung: Die Stadt Wiesbaden ist sehr gut in das deutsche Verkehrsnetz eingebunden. Für Autofahrer ist die Bundesautobahn A66 die ideale Verbindung in Richtung Frankfurt am Main. Der nahe gelegene Frankfurter Flughafen ist in 20 Minuten zu erreichen. Mehrere Ausfallstraßen wie die Schiersteiner Straße, die Mainzer Straße und die Berliner Straße in Wiesbaden verbinden die Innenstadt mit der A66. Wiesbaden ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das öffentliche Verkehrsnetz der ESWE umfasst 48 Buslinien und zwölf Nachtbuslinien. Über das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes ist Wiesbaden gut an die Nachbarstädte Mainz und Frankfurt angebunden. Zugang zum RMV-S-Bahnnetz ist der Wiesbadener Hauptbahnhof.

Número da propriedade: 24006059 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 175.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 24006059 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43 Wiesbaden  
E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)